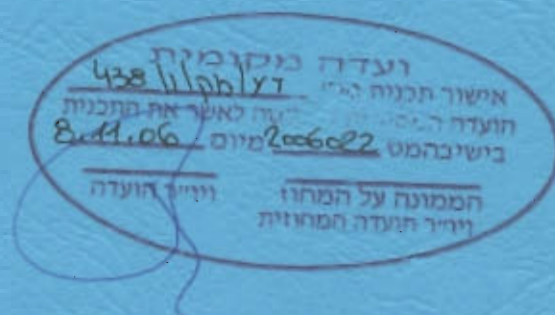


אחיקם ביתן ושות' בע"מ - שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים ויעוץ בעסקי מקרקעין

תכנית רע/מק/1/438 - לוח איזון והקצאות
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות שונות בגוש 6583, רעננה



אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: www.ab-shamaim.com

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Eyal Grill

Lic. Real Estate Valuer
Industrial Engineering & Management (B.Tech)

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer

Ariel Blejman

Architecture Practical Engineer

Ron Marcus

Construction Practical Engineer (Projects Management)

Orna Ahovi, Office Management

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

איל גריל

שמאי מקרקעין
מהנדס תעשייה וניהול (B.Tech)

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין

אריאל בלחמן

הנדסאי אדריכלות

רון מרקוס

הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

אורנה אחובי, מנהלת המשרד

תכנית רע/מק/1/438 – לוח איזון והקצאות
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות שונות בגוש 6583, רעננה



אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: www.ab-shamaim.com

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

אסף לוי

שמאי מקרקעין

Eyal Grill

Lic. Real Estate Valuer
Industrial Engineering & Management (B.Tech)

איל גריל

שמאי מקרקעין
מהנדס תעשייה וניהול (B.Tech)

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer

ארווין אריה אייכנר

שמאי מקרקעין

Ariel Blejman

Architecture Practical Engineer

אריאל בלחמן

הנדסאי אדריכלות

Ron Marcus

Construction Practical Engineer (Projects Management)

רון מרקוס

הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

Orna Ahovi, Office Management

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תל-אביב, ד' תשרי תשס"ז

26 ספטמבר 2006

מספרנו: 6583/43

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

רעננה

ג.א.ג.,

תכנית רע/מק/1/438 – לוח איזון והקצאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

חלקות שונות בגוש 6583, רעננה

1. מטרת חוות הדעת

1.1 במסגרת תכנית רע/מק/1/438 מוצע לבצע בחלקות מושא השומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיום את שוויין היחס של החלקות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה ועפ"י הילכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 30 (בית המלין), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

2. פרטי המקרקעין

2.1 חלקות 43, 454, 495, 573 בשלמות וחלקי חלקות 32, 122, 123, 494 בגוש 6583, רעננה.

2.2 בהתאם לפלטי מידע מפנקס המקרקעין ומפנקס הבתים המשותפים מיום 25.9.2006 להלן עיקר פרטי הרישום של החלקות המשתתפות בתכנית:

מס' חלקה	שטח רשום	בעלים רשומים	חוכרים רשומים	הערות
43	598 מ"ר	עירית רעננה	-	כל החלקה נכללת בתכנית.
32	941 מ"ר	בוקובה + ביטון	עירית רעננה (126 מ"ר)	החלק בחכירת העיריה בלבד (ש.ב.צ.) משתתף בתכנית.
122	88 מ"ר	עירית רעננה	-	חלק מהחלקה.
494	983 מ"ר	מילנצקי + שטרן	עירית רעננה (286 מ"ר)	החלק בחכירת העיריה בלבד (ש.ב.צ.) משתתף בתכנית.
123	7,657 מ"ר	עירית רעננה	-	חלק מהחלקה, דרך, לא מקבל זכויות בניה.
573	1,801 מ"ר	עירית רעננה	-	דרך, לא מקבל זכויות בניה.
454	945 מ"ר	עירית רעננה	-	דרך, לא מקבל זכויות בניה.
495	869 מ"ר	עירית רעננה	-	דרך, לא מקבל זכויות בניה.

חלקי החלקות המוחזקים ע"י בעלים פרטיים אינם משתתפים בתכנית.

3. ביקור בנכס

נערכו מס' ביקורים במתחם התכנית, האחרון שבהם בוצע ביום 25.9.2006, ע"י אסף לוי בהנחיית אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין.

4. תאור הסביבה והמקרקעין

- 4.1 החלקות מושא השומה המהוות מגרשי בניה ממוקמות במרכז הדרומי של העיר רעננה מעברו הדרומי של רחוב אחוזה, ברעננה.
- 4.2 חלקה 43 – פונה בחזיתה צפונית לרח' אחוזה מס' 169 ובחזיתה המזרחית לרח' הרצל. חלקות 32 (חלק), 122 (חלק), ו- 494 (חלק) – מהוות במאחד מגרש המיועד לבנייה ציבורית. המגרש ממוקם בקרן הצפונית מזרחית של מפגש הרחובות : פינס מס' 36 – רחוב הנמשך ממערב למזרח. יהודה הלוי מס' 51 – רחוב הנמשך מצפון לדרום. יתר החלקות הנכללות בתכנית הן חלקות דרך המרכיבות את הרחובות הרצל ופינס.
- 4.3 רחוב הרצל נמשך מצפון לדרום ומחבר בין הרחובות פרדס משותף שבדרום לרח' אחוזה מצפון.
- 4.4 במגרשי הבניה מושא השומה קיימים המחוברים הבאים : בחלקה 43 בנוי מבנה באר מים, במגרש הציבורי נטועים עצי אקליפטוס. יתר החלקות סלולות ומשמשות כדרך.
- 4.5 סביבת הנכס מושא השומה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בני 3 – 1 קומות.

5. תכנון

5.1 תכנון קודם

5.1.1 תכנית רע/166/1

במסגרת התכנית אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3390 מיום 14.10.86 סווגה החלקה האמורה באזור מגורים ב' בו הותרה בניה בהיקף של 30% לקומה ובסה"כ 60% בשתי קומות. אחוזי הבניה כוללים מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכיו"ב. צפיפות יחידות הדיור נקבעה על 4 קוטגיים לדונם. המגרש לבניה ציבורית (יג' בתשריט) נקבע לשטח של 500 מ"ר.

5.1.2 תכנית רע/2000

בהתאם לתכנית רע/2000 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3813 מיום 8.11.90 סווגה החלקה באזור מגורים ב' דמוי א' בו מותרת בניה בשיעור 60% בשתי קומות, בסה"כ אחוזי הבניה לקומת הקרקע 30%, 10% בעליית הגג. מגרש מינימלי נקבע על 750 מ"ר, מס' קומות מירבי - 2. צפיפות מס' יח"ד לדונם - 4 מקום שנתקבל מספר יחידות לא שלם יעוגל השבר למספר שאליו הוא קרוב יותר להקטנת או הגדלת מספר היחידות השלם. קווי בנין: צדדי - 4 מ', אחורי - 6 מ'. אחוזי הבניה אינם כוללים מקלטים וחניות מקורות.

5.1.3 תכנית רע/292/1 א'

בהתאם לתכנית רע/292/1 א' אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4719 מיום 6.1.99 הותרה בניה בחלל גג רעפים בשטח של 10% משטח המגרש.

5.1.4 תכנית רע/284/1 ב'

בהתאם לתכנית רע/284/1 ב' אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5119 מיום 14.10.02 הותרה בניית מרתף בשטח היקף קומת הקרקע לכל יח"ד בגובה 2.5 מ'.

5.1.5 תכנית רע/מק/400/1

בהתאם לתכנית רע/מק/400/1 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5098 מיום 30.7.02 הותרה הקמת בריכת שחיה במגרשים מעל 300 מ"ר בשיעור של עד 10% משטח המגרש.

במסגרת התכנית מושא השומה - רע/1/438 מוצע לאחד ולחלק את החלקות האמורות כדלקמן:

מצב מוצע - חלוקה			מצב קיים - איחוד		
יעוד	שטח בדונם	מס' חלקה	יעוד	שטח בדונם	מס' חלקה
דרך	0.133	2001	ש.ב.צ.	0.126	32 (חלק)
מגורים ב'	0.367	2002	ש.ב.צ.	0.880	122 (חלק)
ש.ב.צ.	0.367	2003	מגורים ב'	0.367	43 (חלק)
דרך	0.910	2004	דרך	0.910	
דרך	5.133	123/1 (חלק)	דרך	5.133	123 (חלק)
דרך	0.945	454	דרך	0.945	454
דרך	0.869	495	ש.ב.צ.	0.286	494 (חלק)
דרך	1.801	573	דרך	0.869	495
			דרך	1.801	573
סה"כ שטח מוצע: 9,706 מ"ר			סה"כ שטח קיים: 9,706 מ"ר		

זכויות הבניה - 1 יח"ד, בשטח של 275 מ"ר*, בתכסית של 35% בקומה, בתוספת קומת מרתף לפי תכנית רע/1/284 ב'.

* כולל בניה בחלל הגג.

6. עקרונות השומה

6.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

6.2 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

<u>המצב לפני החלוקה</u>	<u>המצב לאחר החלוקה</u>
שווי כל חלקה בנפרד	שווי כל מגרש תמורה בנפרד
-----	-----
שווי כל החלקות	שווי כל מגרשי התמורה

6.3 שווי יחסי במצב הקודם

השווי היחסי של כל אחת מהחלקות במצב הקודם חושב בכפוף לגורמים ולשיקולים הבאים:

6.3.1 הובא בחשבון באומדן השווי היחסי מיקום החלקות, גודלן, יעודן ונתונייהן.

6.3.2 חושב השווי היחסי של כל חלקה מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים.

6.4 שווי במצב החדש

6.4.1 שווי של כל אחד מהמגרשים החדשים חושב כקרקע ריקה ופנויה וזאת בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים:

א. יעוד המגרש החדש - מגורים ב'.

ב. הובא בחשבון מיקום החלקות בסמוך לרחוב אחוזה.

6.4.2 חושב השווי היחסי של כל חלקה מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון המוצע.

6.4.3 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

7. סיכום

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאות בנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון כמפורט בטבלה לעיל.

ועל זאת באתי על החתום,
א. ביתן
שמאי מקרקעין



לוטת: טבלת איזון והקצאות

פרטי החשבון והחלפת עמ'ים

משלוחי איזון ב"ח"מ		פרטי החשבון והחלפת עמ'ים																							
מקור	משלוח	שוי יחסי כולל של המגיש	מס' חל"ד	יעד	חלוקים	שנה	מס' הזדהות	מס' חובר	שם בעלים	מס' חלוקה	מס' מדרש	מס' עמ' / המכנה	מס' גוש	שוי יחסי	שוי החלק	יעד	חלוקים	שם חובר	מס' הזדהות	שם בעלים	שנה החלוקה	שנה החלוקה	חלוקה / מגו	מס' סידורי	
מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	מ"מ	
0	0	100.00%	\$1,048,738	1	מג'ר	367	-	-	עיריית רעננה	2002	6583	2002	6583	55.99%	\$477,100	מג'ר	1/1	-	-	עיריית רעננה	458	598	43	6583	1
0	0	44.01%	\$461,538	ש.ב.צ	1/1	367	-	-	עיריית רעננה	2003	6583	11.09%	\$94,500	ש.ב.צ	1/1	עיריית רעננה	314383712	עיריית רעננה	14802813	עיריית רעננה	458	598	32	6583	2
-	-	-	-	ש.ב.צ	1/1	-	-	-	עיריית רעננה	-	-	7.75%	\$66,000	ש.ב.צ	1/1	עיריית רעננה	314383712	עיריית רעננה	14802813	עיריית רעננה	88	150	122	6583	3
-	-	-	-	ש.ב.צ	1/1	-	-	-	עיריית רעננה	-	-	25.17%	\$214,500	ש.ב.צ	1/1	עיריית רעננה	314383712	עיריית רעננה	14802813	עיריית רעננה	266	983	494	6583	4
-	-	-	-	מג'ר	1/1	133	-	-	עיריית רעננה	2001	6583	-	-	-	מג'ר	1/1	-	-	-	עיריית רעננה	5,133	7,657	123	6583	5
-	-	-	-	מג'ר	1/1	91	-	-	עיריית רעננה	2004	6583	-	-	-	מג'ר	1/1	-	-	-	עיריית רעננה	1,801	1,801	573	6583	6
-	-	-	-	מג'ר	1/1	5,133	-	-	עיריית רעננה	123/1	6583	-	-	-	מג'ר	1/1	-	-	-	עיריית רעננה	945	945	454	6583	7
-	-	-	-	מג'ר	1/1	1,801	-	-	עיריית רעננה	573	6583	-	-	-	מג'ר	1/1	-	-	-	עיריית רעננה	869	869	495	6583	8
-	-	-	-	מג'ר	1/1	945	-	-	עיריית רעננה	454	6583	-	-	-	מג'ר	1/1	-	-	-	עיריית רעננה	945	945	495	6583	9
-	-	-	-	מג'ר	1/1	869	-	-	עיריית רעננה	495	6583	-	-	-	מג'ר	1/1	-	-	-	עיריית רעננה	869	869	495	6583	10
0	0	100.00%	\$1,048,738	-	-	9,706	-	-	-	-	-	-	100.00%	\$852,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ	

רק המשטה בחברת עיריית רעננה משתיק בתנעיה.

